

B E G R Ü N D U N G

zur

Bebauungsplanänderung

" G E H R E N "

im Stadtbezirk Marbach

vom 26.03.1987, 09.12.1987, 05.02.1988, 11.05.1989

1. ALLGEMEINES

1.1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.04.1987 beschlossen, den am 14.11.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Gehren" im Stadtbezirk Marbach, vor allem wegen der Wegeführung im Bereich der Talzone des "Talbachs", zu ändern.

Schon bei Beratung über den Satzungsbeschluß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gehren" hat der Ortschaftsrat des Stadtbezirks Marbach eine dahingehende Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplans gegeben. Da dieser verfahrensrechtlich jedoch weitergeführt und rechtsverbindlich werden sollte, wurde damals auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

1.2 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Im Rahmen der Änderung soll der im förmlich festgestellten Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Gehweg innerhalb der Talzone des Talbachs südlich des Forellenwegs aufgehoben und die bisher ausgewiesenen Rad- und Gehwege zwischen dem Forellenweg und dem Hechtweg verlegt und neu geführt werden.

Die bisher für diese Wege vorgesehenen Brücken über den Talbach werden auf die beabsichtigten neuen Wegeführungen abgestimmt.

Außerdem wird das städtische Grundstück Flst. Nr. 124, das bisher nur mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Grundstücke Flst. Nr. 119/1 und 126 ausgewiesen ist, als öffentlicher Rad- und Gehweg mit Fahrrecht für die vorerwähnten Grundstücke und die Landwirtschaft umgewandelt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Talzone soll entlang des Talbachs ein Pflanzgebot für eine aufgelockerte Bepflanzung mit standortgemäßen Buschgruppen und südlich des Forellenwegs ein Pflanzgebot für standortgemäße Bäume ausgewiesen werden.

Im Zuge der veränderten Führung der Rad- und Gehwege zwischen dem Forellenweg und der bestehenden Bebauung nördlich des Hechtwegs wird der bestehende Talbach mit Brücken überführt. Ihre Ausführung wird den bisher im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens genehmigten und ausgewiesenen Brücken entsprechen.

In der Änderung des Bebauungsplans werden die neuen Rad- und Gehwege wie folgt geführt:

- 1.2.1 Der vorhandene Weg zwischen der Grundschule und der Turnhalle Marbach, südlich des Forellenwegs, wird als Gehweg beibehalten. Er wird nicht mehr nach Süden über den Talbach geführt, sondern nach Westen verschwenkt und an den öffentlichen Weg Straße "Am Talacker", Flst. Nr. 23, angebunden. Der Ortschaftsrat des Stadtbezirks Marbach hatte bei Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs für diesen Weg eine andere Trassenführung - eine Trasse westlich des vorhandenen Kindergartens - gewünscht. Diese Wegeführung wurde in den Bebauungsplanentwurf, der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erläutert wurde, übernommen.

Der Elternbeirat des Kindergartens Marbach, sowie der Eigentümer des Anwesens Kirchdorfer Straße 15 haben gegen diese Gehwegführung Bedenken vorgetragen. Der Technische Ausschuß und der Gemeinderat haben sich bei Beratung des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen des Offenlagebeschlusses diesen Bedenken angeschlossen und den vom Ortschaftsrat Marbach zuerst gewünschten Verbindungsweg westlich des Kindergartens aufgegeben. Somit ist dieser Verbindungsweg nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- 1.2.2 Als Rad- und Gehweg wird die nördlich des Forellenwegs bestehende und über die Schaffhauser Straße führende Wegtrasse, die auch die Baugebiete "Hirtenbühl" und "Gehren" verbindet, nach Süden über einen geplanten Rad- und Gehweg nördlich des Hechtwegs fortgesetzt.
- 1.2.3 Der im förmlich festgestellten Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Gehweg östlich und südlich des Grundstücks Flst. Nr. 1622 soll in südlicher Richtung an den im östlichen Teil des Plangebiets, östlich des Grundstückes Flst. Nr. 1604 ausgewiesenen landwirtschaftlichen Weg angeschlossen werden. Dieser Weg ersetzt den bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Verbindungsweg zwischen Hecht- und Forellenweg und ist sinnvoll, da durch die neue Führung ein direkter Zugang zur Schaffhauser Straße und zur Wohnbebauung nördlich der Schaffhauser Straße (im Bereich des Sommerhaldenwegs) geschaffen wird.
- 1.2.4 Der im förmlich festgestellten Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Gehweg nördlich der Bebauung des Hechtwegs soll in östlicher Richtung verlängert werden und dort seinen Anschluß an den unter 1.2.3 aufgeführten Rad-, Geh- und landwirtschaftlichen Weg erhalten.

Die bisher im Bereich der Talzone des Talbachs innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Bolz-, Kinderspielplätze, Minigolf und weitere Spielflächen werden übernommen.

Soweit Baugrundstücke oder Gemeinbedarfsflächen in die Bebauungsplanänderung aufgrund der neuen Wegeführung aufgenommen werden müssen, werden hierfür die bisherigen Festsetzungen des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Gehren" beibehalten oder geringfügig geändert. Durch den Fortfall der öffentlichen Wegeflächen zwischen den Grundstücken Hechtweg 23 und 25 ist vorgesehen, diese dem Grundstück Hechtweg 23 zuzuschlagen. Hierdurch kann die bisher ausgewiesene überbaubare Fläche auf diesem Grundstück korrigiert werden.

1.3 GRUNDKONZEPT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem seit dem 08.05.1981 wirksamen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen entwickelt.

1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen sind:

Bundesbaugesetz i. d. F. von 1979
Baugesetzbuch i.d.F. von 1986
Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1977
Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. von 1983
Planzeichenverordnung i.d.F. von 1981

2. BEBAUUNG

2.1 EINORDNUNG (Lage des Gebiets)

Das Plangebiet liegt im mittleren Teil des Baugebiets "Gehren" und in einer Höhenlage zwischen 695,00 und 696,00 m ü. NN.

2.2 STÄDTEBAULICHE VORGABEN

Die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gehren" festgesetzten städtebaulichen Vorgaben und Bindungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beachtet.

2.2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Situation des bestehenden Baugebiets "Gehren" ein bzw. wird von dieser vorbestimmt.

2.2.2 ART DER BEBAUUNG

Die Art der Bebauung lehnt sich an die bestehende und geplante Wohnbebauung des übrigen Plangebiets "Gehren" an und berücksichtigt die dort bestehenden öffentlichen Gebäude innerhalb ausgewiesener Gemeinbedarfsflächen.

2.3 GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS

Das Baugebiet wird entsprechend der bisherigen Ausweisung im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gehren" als "Reines Wohngebiet", "Allgemeines Wohngebiet" und "Dorfgebiet" gemäß §§ 3, 4 und 5 BauNVO ausgewiesen.

2.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GESCHOSSZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Plangebiet ist die offene Bauweise, für die Grundstücke Flst. Nr. 1603 und 1604 die offene Bauweise in Form der Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl ist jeweils auf die Bergseite der Gebäude bezogen, damit dort, wo es die Geländeneigung zuläßt, ein weiteres Geschoß mit der Mindesthöhe von 1,40 m über Gelände errichtet werden kann. Der natürliche Geländeverlauf darf aber nicht gewaltsam verändert werden, um ein zusätzliches Geschoß an der Talseite zu erlangen.

3. VERKEHR

3.1 ÄUSSERE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt durch den Anschluß der Straße "Am Talacker" an die "Kirchdorfer Straße", die wiederum ihren Anschluß an die "Schaffhauser Straße" erhält.

3.2 INNERE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen (Forellenweg, Straße Am Talacker, Hechtweg). Neue Erschließungsstraßen sind nicht beabsichtigt.

3.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE FELDWEGE

Im Anschluß an die vorhandene Wendeplatte des Hechtwegs wurde der bestehende neue landwirtschaftliche Weg zur Erschließung der östlich des Baugebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen übernommen.

3.4 RAD- UND FUSSWEGE

Die Rad- und Fußwege sind, soweit diese unter 1.2 dieser Begründung nicht näher erläutert wurde, aus dem förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gehren" übernommen.

3.5 RUHENDER VERKEHR

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Hierfür sind Garagenstandorte und Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerdem können sie innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

4. VERSORGUNG/ENTSORGUNG/ABFALLBESEITIGUNG

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert. Im Bereich des förmlich festgestellten Bebauungsplangebiets sind die für die Stromversorgung erforderlichen Trafostationen errichtet worden. Die vorhandene Pumpstation der Stadtwerke Villingen-Schwenningen - Wasserversorgung - ist übernommen worden.

Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgte sowohl in der Straße "Am Talacker", als auch in der "Kirchdorfer- und Schaffhauser Straße". Für die Löschwasserentnahme wurden im Abstand von ca. 100 m Unterflurhydranten eingebaut.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets ist gesichert. Im überarbeiteten Gesamtkanalisationsplan für den Stadtbezirk Marbach ist dieses Gebiet im Mischsystem ausgewiesen. Der Anschluß der Entsorgungsleitung an die Kläranlage des Stadtbezirks Villingen wurde durchgeführt.

Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

5. FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Planungsausweisungen verursachen mit Ausnahme der Anlage von Kinderspielplätzen, einer Minigolfanlage und anderer Sport- und Spielflächen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

Diese Auffassung wird durch das staatliche Schulamt Villingen-Schwenningen sowie durch das städtische Jugendamt gestützt.

6. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der Bebauungsplanentwurf übernimmt und berücksichtigt das dem förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gehren" zugrunde liegende Planungsziel und besondere städtebauliche Anliegen, die sich von Osten über landwirtschaftliche Freiflächen in das Baugebiet hineinziehende Zone des Talbachs als Grün- und Erholungsflächen zu erhalten und darin Spiel- und Sportflächen auszuweisen. Das innerhalb der Talzone ausgewiesene Fußwegsystem unterstützt dieses Ziel.

7. KOSTEN

Die in der Begründung des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Gehren" aufgeführten Kosten gelten für die Planungsabsichten dieser Bebauungsplanänderung entsprechend. Soweit die Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen schon durchgeführt wurden, fallen diese nicht mehr an. Für den förmlich festgestellten Bebauungsplan wurden in dessen Begründung folgende Kosten angegeben:

Straßenbaukosten einschließlich Gehwege	ca. DM	900.000,00
Fußwege	ca. DM	300.000,00
Treppenanlagen	ca. DM	20.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM	100.000,00
Brücken über den Talbach einschließlich Bachregulierung im Brückenbereich	ca. DM	200.000,00
Verlegung eines 20 KV-Kabels	ca. DM	50.000,00
Öffentliche Grünanlagen, Bepflanzungen, Kinder- und sonstige Spielplätze	ca. DM	270.000,00
Kanalisation	ca. DM	270.000,00
insgesamt:	ca. DM	2.110.000,00

8. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Abt. Kommunalfinanz.

9. BODENORNDUNGSMASSNAHMEN

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplans oder für Teilflächen des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches einzuleiten.

10. VERBOT ZUR ERRICHTUNG VON RUNDfunk- UND FERNSEH-AUSSENANTENNEN

Aus gestalterischen Gründen und um das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes zu wahren, ist entsprechend den Festsetzungen im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gehren" in den Bebauungsvorschriften das Verbot zur Errichtung von Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen aufgenommen worden.

11. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Die Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Gehren" erfaßt in seinem gesamten Bereich Teile des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Gehren", da es notwendig ist, hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,383 ha

Das Plangebiet teilt sich auf in:

Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,680 ha
Öffentliche Grünflächen mit	ca. 1,730 ha
Öffentliche Wasserflächen (Talbach) mit	ca. 0,150 ha
Reines Wohngebiet mit	ca. 0,116 ha
Allgemeines Wohngebiet mit	ca. 0,234 ha
Dorfgebiet mit	ca. 0,003 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit	ca. 0,020 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnflächen, Parkplatzflächen, Rad-, Geh- und landwirtschaftliche Wegeflächen) mit	ca. <u>0,450 ha</u>
insgesamt:	ca. 3,383 ha.

Villingen-Schwenningen, den 14.06.1989

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister